

**Exklusiver Büroraum (Untermietvertrag) am Stephansplatz
- Nutzung der Besprechungsräume und allgemeine
Flächen**



Objektnummer: 17263

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,66 m ²
Bürofläche:	23,41 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaltmiete (netto)	1.421,12 €
Kaltmiete	1.777,06 €
Miete / m ²	60,71 €
Betriebskosten:	145,94 €
USt.:	355,41 €
Provisionsangabe:	

6.397,42 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig

engelreal immobilien gmbh













Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung (Untermietvertrag) gelangt dieser Büroraum in einer der Top-Adressen Wiens.

Bürofläche:

Es handelt sich um einen 23,41 m² großen Büroraum (unmöbliert - aktuelle Möbel wurde durch KI-Bearbeitung entfernt) im Verband eines bestehenden Büros.

Dadurch können anteilige Gemeinschaftsflächen wie zB Empfang, Teeküche, Telefonbox, 2 Meetingräume, Sanitärbereiche mitbenutzt werden.

Das Büro besticht durch folgende Merkmale:

- Büroraum inklusive EDV-Verkabelung
- Klimaanlage
- Küche ausgestattet (Geschirr, Besteck, etc.)
- Reinigung (2x wöchentlich) - Verwendung von Tee, Kaffee und Milch nach dem "fair use"-Prinzip
- 2 beeindruckende Meetingräume mit Blick auf den Stephansdom (Inklusivnutzung von jeweils 10h pro Monat)
- Telefonbox (Inklusivnutzung von 5h pro Monat)
- Empfang (Abwicklung von Post, Kundenempfang und Mitteilung)
- Nutzung der Druckerinfrastruktur nach dem "fair use"-Prinzip
- Anbringung eines Firmenschildes beim Hauseingang

In den angegebenen Gesamtkosten sind bereits die Kosten für Heizung (Hauszentralheizung), Strom und Reinigung inkludiert.

Haus:

Das wunderschöne und repräsentative Bürogebäude ist sehr guten, modernem Zustand. Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie bequem zu Ihrer neuen Bürofläche.

Lage:

Das Büro befindet sich direkt am Wiener Stephansplatz, eine absolute Toplage die allen Umfeldanforderungen an ein City-Büro mehr als gerecht wird.

Restaurants, Bars, Einkaufsmöglichkeiten, etc. befinden sich allesamt in unmittelbarer Umgebung.

Durch die Nähe zur U1/U3 (unmittelbar vor dem Gebäude) ist das Objekt öffentlich perfekt angebunden und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.

Vereinbaren Sie sofort Ihren persönlichen Besichtigungstermin und verpassen Sie nicht diese tolle Wohnung!!

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte **Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**.

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap